

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 2025008 ביום שלישי תאריך 04/11/25 י"ג חשוון, תשפ"ו בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

- | | |
|----------------------|---------------------------------|
| מר' שמעון גולדברג | - יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה |
| מר' ישראל סילברסטיין | - חבר ועדה |
| מר' יצחק אלמליח | - חבר ועדה |
| מר' צבי ווליצקי | - חבר ועדה |
| מר' חנוך דרגר | - חבר ועדה |
| מר' מרדכי ליטנר | - חבר ועדה |
| מר' דוד גוזלן | - חבר ועדה |

סגל:

- | | |
|------------------|-----------------------------|
| עו"ד מיקי גסטורט | - יועמ"ש הועדה |
| עו"ד עופר שפיר | - יועץ משפטי |
| אדר' גיא דוננפלד | - מהנדס העיר |
| גב' מוריה מימון | - מנהלת מחלקת רישוי |
| מר' יהודה חזן | - מנהל תפעולי - מזכיר הועדה |
- נוכח - מ"מ אמיר בירנבוים

נציגים:

נעדרו

חברים:

- | | |
|----------------------|----------------------------|
| מר' פרנקל אברהם נחמן | - מ"מ מר' שמעון גולדברג |
| מר' שלמה ברלינט | - מ"מ מר' ישראל סילברסטיין |
| מר' אהרון כהן | - מ"מ מר' יצחק אלמליח |
| מר' משה שטרית | - מ"מ מר' צבי ווליצקי |
| מר' מאיר שכטר | - מ"מ מר' חנוך דרגר |
| מר' יונה קאופמן | - מ"מ מר' מרדכי ליטנר |
| גב' תמר זוסמן | - מ"מ מר' דוד גוזלן |

סגל:

- | | |
|----------------|--------------------------|
| מר' אוהד שגב | - מנכ"ל העירייה |
| גב' מורן אוחנה | - יועצת מחלקת תכנון העיר |

נציגים:

- | | |
|--------------------|-------------------------------------|
| אדר' אסתי ליס | - נציגת שר הבינוי והשיכון |
| אד' עמליה אברמוביץ | - נציגת רשות מקרקעי ישראל |
| מר' איתי אוהב ציון | - נציג משרד האוצר - מינהל התכנון |
| מר' מוטי זייד | - נציג השר משרד האוצר |
| מר' יובל אורן | - יובל אורן - מנהל פיקוח משרד האוצר |
| ד"ר אבי ברכה | - נציג היחידה לאיכות הסביבה "שורק" |
| מר' אבי בן-צור | - נציג השר לאיכות הסביבה |
| גב' טל פרי | - מ"מ נציג שר איכות הסביבה |
| מר' אסף שגיא | - מ"מ נציג שר איכות הסביבה |
| מר' קיריל פקטה | - נציג השר משרד הבריאות |
| מר' בצר פבלו | - נציג רשות העתיקות |
| מר' ישי טלאור | - נציג שר התחבורה |
| מר' שלומי טולדנו | - נציג שר המשטרה |

מס' דף: 2

- נציג התגוננות אזרחית (הג"א)
- נציג בטיחות והצלה - כבאות
- מנכ"ל תאגיד המים והביוב

מר' יניב אטיאס
מר' ברוך יונה
מר' פלד דיכטר

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	102-1348077	הרחבת דיור רח' נחל רפאים 8,10,12, נחל רזיאל 3, רמת בית שמש א' דיון בהתנגדויות	34270	20	20	5
2	102-1238625	תוספת זכויות בניה- מגרש 85, נחל פולג 17, שכונת משקפיים, רמת בית שמש דיון עקרוני	80028	26	26	6
3	102-1368588	תוספת שימושים למגורים ומבני ציבור בבית שמש הפקדה	34356	31	31	8
4	102-1436591	הקמת מבנה מגורים ברחוב ז'בוטינסקי 8, בית שמש. הפקדה	5202	45	45	10
5	102-1483353	הקמת מבנה מגורים ברחוב רמב"ם 12, בית שמש. הפקדה	5209	10	10	12
6	102-1345321	תוספת שטחי בניה ויח"ד - מרים הנביאה 1 מגרש 376 אישור	34518	22	22	13
7	102-1371624	תוספת קומות ושינוי קווי בנין - האחים דדון הר טוב הפקדה	31408	35	35	14
8	תח/202434	נופי חריש אישור	34292	65	74	15

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1348077**1: סעיף**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 04/11/2025

שם: הרחבת דיור רח' נחל רפאים 8,10,12, נחל רזיאל 3, רמת בית שמש א'

נושא: דיון בהתנגדויות

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

רמת בית שמש א'

בעלי עניין:**מתכנן:**

טרייסי סקרילוף

כתובות:

רחוב נחל רזיאל 3, שכונה: רמב"ש א' - רמת הנחלים, בית שמש

רחוב נחל רפאים 8, שכונה: רמב"ש א' - רמת הנחלים, בית שמש

רחוב נחל רפאים 10, שכונה: רמב"ש א' - רמת הנחלים, בית שמש

רחוב נחל רפאים 12, שכונה: רמב"ש א' - רמת הנחלים, בית שמש

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 34270 חלקות: 20

מגרשים לתכנית: 158 בשלמותו מתכנית: מ' / במ' / 836**מטרת הדיון:**

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של 4.101 ברחוב נחל רפאים 8,10,12, נחל רזיאל 3, רמת בית שמש א'

2. במתחם, קיימים 14 קוטגים זהים.

3. תכנית מ' / במ' / 836 קבעה את ייעוד המגרש למגורים

4. התכנית מציעה:

- שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים א' מיוחד (לא לפי מבא"ת) לאזור מגורים א'.
- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- שינוי בקווי בנין.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות למתן היתר בניה.
- קביעת שלביות.

5. ביום 19.11.24 דנה הוועדה והחליטה על הפקדת התכנית בתנאים

6. התוכנית מובאת לדיון בהתנגדויות

תמצית ההתנגדויות

דייר מנחל הבשור טוען:

1. חסימת אור ואוויר,
2. פגיעה בערך הנכס
3. טיעון שקיימים דרכים חלופיות לתכנון הקוטגים כגון להרחיב לצד ולא לגובה

דייר בקוטג מבקש שינוי גודל תוספת זכויות ל 50 מ"ר במקום 100 מ"ר

מהות התכנית:

1. קביעת תוספת בנייה להרחבת 12 קוטגים צמודי קרקע.

הערות בדיקה:

ההתנגדויות שהתקבלו והוזמנו לדיון, הוסרו ע"י המתנגדים לפני קיום הדיון בוועדה.

החלטות:

הוסרו ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, הוועדה החליטה לאשר את התכנית למתן תוקף.

שם: תוספת זכויות בניה-מגרש 85, נחל פולג 17, שכונת משקפיים, רמת בית שמש

נושא: דיון עקרוני

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

נחל פולג 17, שכונת המשקפיים, רמת בית שמש א'.

בעלי עניין:

♦ יזם:

נתן שטרנהרץ

♦ מתכנן:

טרייסי סקרילוף

כתובות:

רחוב נחל פולג 17, שכונה: שכי גבעת משקפיים, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 80028 חלקות: 26

מטרת הדיון:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 0.357 דונם, מגרש 85 ברחוב נחל פולג 17, שכונת

משקפיים, רמת בית שמש

2. שטח המגרש ריק מבינוי.

3. תכנית בש/ 181 קובעת את היעוד בשטח זה למגורים.

4. התכנית דגן מציעה:

- קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.
- הרחבת מרתף, תוספת קומה וקביעת גובה הבית.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- שינוי ממגורים א' למגורים א'(לא לפי מבא"ת) למגורים א'.
- 5. יזם התכנית הוא בעלי עניין בקרקע.

התקיים דיון בעניינה של התכנית ביום 4.07.24 והוועדה החליטה על הפקדת התכנית.

בתאריך 28.8.25 הוועדה דנה בתוכנית והחליטה לתת מתן תוקף אך התוכנית עוד לא עברה

פרסום,

ולכן התוכנית משובצת לוועדה בכדי לבטל את מתן התוקף שהתקבל, ולחזור לשלב פרסום

מהות התכנית:

קביעת תוספת זכויות.

הערות בדיקה:

התכנית קיבלה אישור לתוקף אך כעט מובאת לדיון לביטול התוקף ולחזרה לשלב הפרסום.

התקיים דיון בעניינה של התכנית ביום 4.07.24 והוועדה החליטה על הפקדת התכנית.

בתאריך 28.8.25 הוועדה דנה בתוכנית והחליטה לתת מתן תוקף אך התוכנית עוד לא עברה פרסום,

ולכן התוכנית משובצת לוועדה בכדי לבטל את מתן התוקף שהתקבל, ולחזור לשלב פרסום.

החלטות:

התקיים דיון בעניינה של התכנית ביום 4.07.24 והוועדה החליטה על הפקדת התכנית.

התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים להפקדה ביום 31.10.24

בתאריך 28.8.25 הוועדה דנה בתוכנית והחליטה בטעות לאשר למתן תוקף מבלי שהתכנית

הופקדה כנדרש.

במהלך הבדיקה לאישור התכנית עלה כי לא הושלם הליך הפרסום בעיתונות ועל כן התכנית

התוכנית משובצת לוועדה בכדי לבטל את החלטת הוועדה על מתן תוקף, ולחזור לשלב

הפקדה.

הוועדה עודכנה כי היזם מעוניין לעשות שינויים בנספח הבינוי אשר משפיעים גם על קווי

הבניין (ולא בשטחים)

על כן הוועדה מחליטה לבטל את האישור למתן תוקף ולאשר מחדש את התכנית להפקדה,

כך שמסמכי התכנית המעודכנים יפורסמו מחדש.

שם: תוספת שימושים למגורים ומבני ציבור בבית שמש

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

אליעזר רכס

מתכנן:

כתובות:

בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 34356 חלקות: 31

גוש: 34357 חלקות: 36, 37

מטרת הדיון:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של 1.610 דונם ברחובות יונה בן אמיתי וירמיהו הנביא, בית שמש רמה ג'1.
2. שטחי המגרשים בתכנית ריקים מבינוי.
3. תכנית 102-0073593 קבעה את ייעודי הקרקע ל מסחר ותעסוקה,
4. התכנית המוצעת מציעה:
 - שינוי יעוד ממסחר ותעסוקה לעירוני מעורב
 - קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
 - קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
 - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
 - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
 - קביעת הוראות לפיתוח השטח.
 - קביעת תנאים להליך הרישוי.
 - קביעת תנאים לתעודת גמר
 - קביעת מס' יחידות הדיור ל 28 יח"ד למגרש 700, ו 25 יח"ד למגרש 701
 - קביעה למסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור למגרש 704
 - קביעת בינוי בגובה 9 קומות מעל קומה מסחרית, קומה עליונה לדירת דופלקס
 - 4. התכנית מוגשת על ידי בעלי עניין בקרקע

מהות התכנית:

תוספת שימושים למגורים ומבני ציבור

הערות בדיקה:

המלצה

לא הוגש כתב שיפוי

לא הוגש חישוב שטחים או תמהיל דירות

ביקשנו שיטפלו בחניה ובתנועה ויביאו אישור תנועה

ביקשנו בינוי יותר נמוך שתואם לאופי השכונה ולגודל המגרש **החלטות:**

הועדה לאחר שעיינה במסמכי התכנית, ממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

1. התכנית עוסקת ב-3 מגרשים בשכונה ג1 ביעוד של מסחר ותעסוקה, מדובר על מגרשים קטנים יחסית, אשר ייעודו לתוספת שטחי מסחר ותעסוקה שכונתיים קטנים.
2. התכנית מציעה תוספת משמעותית של מגורים על המסחר והתעסוקה הקיימים בסה"כ של 53 יח"ד בגובה של 11 קומות יש לבחון את נפחי הבינוי בהתאם.
3. גובה הבינוי לכניסה לדירות לא יעלה על 9 קומות מהכניסה הנגישה למגורים, כאשר קומות כפולות יחשבו כ-2 קומות, בנוסף תותר קומת דופלקס.
4. ההפרשה מבונה המוצעת בתכנית יש לכלול שימושים עבור משרדים עירוניים וקהילה.
5. תנאי לאכלוס מבנה המגורים יהיה השלמת הבינוי ברמת גמר של מבני הציבור.
6. יוסף להוראות התכנית סעיף עבור הפקעה.
6. חניה - החניה המוצעת עבור מגרשים 2+3 אינה מתוכננת באופן אשר מאפשר בטיחות, נגישות, ושדה ראיה תקין. כמו"כ יש לבחון התניה לשיפור התנועה ברחוב ירמיהו, לאור כך יש לתאם את נספחי החנייה והתנועה מול מחלקת תנועה בעירייה.

7. בשים לב לכך כי מדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדה התכנית יהיה הגשת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.

שם: הקמת מבנה מגורים ברחוב ז'בוטינסקי 8, בית שמש.
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

יצחק קטורזה

מתכנן:

כתובות:

רחוב ז'בוטינסקי 8, שכונה: בית שמש הותיקה, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 5202 חלקות: 45

חלקי חלקות:

גוש: 5202 ח"ח 87

מטרת הדיון:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של 1040 דונם ברחוב ז'בוטינסקי 8, בית שמש
2. שטח המגרש מבונה.
3. תכנית בש/99 קובעת את יעודי הקרקע למגורים
4. התכנית מציעה:
 - הסדרת החלקות ויעודי הקרקע ושינוי יעוד מאזור מגורים ב' למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
 - קביעת קוי בניין חדשים.
 - קביעת שטחי בניה בתחום התוכנית.
 - קביעת הוראות בינוי עבור הקמת מבנה חדש בהתאם למפורט במסמכי התוכנית.
 - קביעת מספר יחידות הדיור ל-39.
 - קביעת מספר הקומות ל-11.
 - קביעת הוראות בגין הפרשה מבונה לספריה ציבורית.
 - קביעת הוראות להריסת מבנה קיים.
 - קביעת תנאים בליך הרישוי.
 - קביעת שלביות הביצוע.
 - קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי.
5. מגישי התכנית הם בעלי הזכויות בקרקע.

מהות התכנית:

הקמת מבנה חדש למגורים.

מהלך דיון:

התכנית אושרה ברוב קולות

מר' צבי ווליצקי, ומר' דוד גוזלן - נגד

החלטות:

- הוועדה, לאחר שעיינה במסמכי התכנית, ממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:
1. יש לתאם את רוחב הדרך של רחוב ז'בוטינסקי בהתאם לתכנית אב של העיר הוותיקה.
 2. השטח הציבורי המוצע יפנה לחזית רחוב ז'בוטינסקי, יש להצמיד את קו הבניין ל-0 לכיוון הדרך ולשטח הציבורי הקיים בצמידות דופן ובכך להגדיל את השטח הציבורי המוצע, המיקום והשטח יעוגנו במסמכי התכנית.
 3. מאחר וקיימים מספר מבנים של גני ילדים אשר מיועדים להריסה במסגרת תכניות פינוי בינוי ברחובות סמוכים יש לבחון האם ניתן למקם גן ילדים בשטח הציבורי המוצע על מנת לתת מענה לגנים המיועדים להריסה וליחיד המתווספות מכוח תכנית זו
 4. ככול וגן ילדים אינו מתאים מבחינה תכנונית יש לאפשר גמישות לשלב היתר הבנייה ולהרחיב את השימושים המוצעים עבור השטח הציבורי לקהילה, רווחה וחינוך
 5. חניה – יש לתת חניות נפרדות עבור מבני הציבור.
 6. בשים לב לכך כי מדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.

שם: הקמת מבנה מגורים ברחוב רמב"ם 12, בית שמש.

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

יצחק קטורזה

מתכנן:

כתובות:

רחוב רמב"ם 12, שכונה: בית שמש הותיקה, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 5209 חלקות: 10

מטרת הדיון:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של 1.164 דונם ברחוב רמב"ם 12, בית שמש.
2. שטח המגרש מבונה.
3. תכנית בש/99 קובעת את יעודי הקרקע למגורים
4. התכנית מציעה:
 - שינוי יעוד מאזור מגורים ב' למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
 - קביעת קוי בניין חדשים.
 - קביעת הוראות בינוי עבור הקמת מבנה חדש בהתאם למפורט במסמכי התוכנית.
 - קביעת הוראות בגין הפרשה מבונה.
 - קביעת שטחי בניה בתחום התוכנית.
 - קביעת מספר יחידות הדיור.
 - קביעת הוראות להריסת מבנה קיים.
 - קביעת תנאים בהליך הרישוי.
 - קביעת שלביות הביצוע.
 - קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי
5. מגישי התכנית הם בעלי הזכויות בקרקע.

מהות התכנית:

הקמת מבנה חדש למגורים.

מהלך דיון:

התכנית אושרה ברוב קולות

מר' צבי ווליצקי, ומר' דוד גוזלן - נגד

החלטות:

הוועדה, לאחר שעיינה במסמכי התכנית, מחליטה לאשר את התכנית בכפוף לשינויים

הבאים:

1. יש לתאם את רוחב הדרך של רחוב רמב"ם בהתאם לתכנית אב של העיר הוותיקה.
2. השטח הציבורי המוצע יהיה בקו 0 לכיוון הדרך המוצעת. ובכך להגדיל את השטח המוצע עבורו, המיקום והשטח יעוגנו במסמכי התכנית
3. מאחר וקיימים מספר מבנים של גני ילדים המיועדים להריסה במסגרת תכנית פינוי בינוי ברחובות סמוכים יש לבחון האם ניתן למקם גן ילדים בשטח הציבורי המוצע, על מנת לתת מענה לגנים המיועדים להריסה וליח"ד המתווספות מכוח תכנית זו
4. ככול וגן ילדים אינו מתאים מבחינה תכנונית יש לאפשר גמישות לשלב היתר הבנייה ולהרחיב את השימושים המוצעים עבור השטח הציבורי לקהילה, רווחה וחינוך
5. חניה – יש לתת חניות נפרדות עבור מבני הציבור.
6. יש לתקן את הגדרות הדרך בהוראות התכנית כך שיתאפשר גם מסילה.
7. בשים לב לכך כי מדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.

שינוי לת.מתאר מקומית: 102-1345321

סעיף: 6

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 04/11/2025

שם: תוספת שטחי בניה ויח"ד - מרים הנביאה 1 מגרש 376
נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

רחוב מרים הנביאה 1 רמב"ש ג'2

בעלי עניין:

אייזנשטיין תכנון וניהול פרויקטים ב

יזם:

עמי רן

מתכנן:

כתובות:

רחוב מרים הנביאה 1, שכונה: רמב"ש ג2 חזון עובדיה, בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גרש: 34518 חלקות: 22

מטרת הדיון:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 2.036 דונם, גוש 34518 חלקה 22

רחוב מרים הנביאה 1 רמב"ש ג'2

2. שטח המגרש מבונה.

3. תכנית בש/160 א קובעת את היעוד בשטח זה למגורים ב'.

4. התכנית דגן מציעה:

• קביעה/שינוי בקווי בנין.

• תוספת קומה.

• שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני.

• תוספת 1 יח"ד.

• תוספת זכויות למגרש אשר קיים בו מבנה שאינו טוען חיזוק של 50% מהזכויות

המאושרות / 3,500 מ"ר לפי הקטן.

5. יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע

6. התכנית נדונה להפקדה ביום 29.09.24 והוחלט על ידי הוועדה על הפקדה בתנאים

7. התכנית פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים ביום 08.07.25 י.פ 13628 עמוד 8029

מהות התכנית:

תוספת שטחי בניה ויח"ד, תוספת קומה ושינוי בקווי בנין.

מהלך דיון:

מר' שמעון גולדברג לא השתתף בדיון זה, מ"מ יו"ר הוועדה מר' חנוך דרנגר.

החלטות:

התכנית מאושרת למתן תוקף בהתאם לסעיף 108ג'.

שם: תוספת קומות ושינוי קווי בנין - האחים דדון הר טוב
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית:

רח' ספיר 4, נחם הר טוב ב'

בעלי עניין:

♦ יזם:

סופר האחים דדון

♦ מתכנן:

מרים פרידמן

♦

גאורגי שפיטלניק

כתובות:

בית שמש 4

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 31408 חלקות: 35

מטרת הדיון:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 1.507 דונם, רחוב ספיר 4, נחם הר טוב ב'
2. שטח המגרש מבונה.
3. תכנית מ/ו בת/ 350 / 1 קובעות את היעוד בשטח זה לתעשייה עתירת ידע
4. התכנית דנן מציעה:
 - קביעת קווי בנין
 - תוספת קומה
 - קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה
 - קביעת תכנית בינוי
5. יזם התכנית הוא בעל הזכויות בקרקע

מהות התכנית:

התוכנית מציעה תוספת קומה ושימושים לאולם רב תכליתי ושינויי קווי הבניין

החלטות:

הוועדה, לאחר שעיינה במסמכי התכנית מחליטה על הפקדת התכנית בכפוף להערות הבאות:

1. ביצוע התיקונים שנדרשו ע"י הצוות המקצועי באישור יו"ר הועדה.

סעיף: 8
תשריט חלוקה: תח/202434
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 04/11/2025

שם: נופי חריש
נושא: אישור
סמכות: ועדה מקומית
כתובת:

גושים וחלקות:
חלקות בשלמותן:
גוש: 34292 חלקות: 65-74

החלטות:
הוועדה מחליטה על אישור התצ"ר.

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
17	נהר הירדן 21, בית שמש	מאיר גולדמן	357	20	5152	14/11/24	20240511	1
19	הרב גרוסמן ישראל 3/3, בית שמש	רוטשטיין נדל"ן בע"מ	3	6	5708	30/10/24	20240458	2
21	הרב גרוסמן ישראל 3/3, בית שמש	רוטשטיין נדל"ן בע"מ	3	6	5708	13/02/25	20240456	3
24	ביאליק A 102/1, בית שמש	א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ		51	5201	04/09/25	20240529	4
26	הנורית 28/1, בית שמש	רינה וחנן כבירי	63	47	5220	00/00/00	20230344	5
28	הנורית 12, בית שמש	דרסו גטהון	71	61	5220	31/07/24	20240319	6
30	בן גוריון פולה 6, בית שמש	אורלי מוחבר	6	3	5240	09/11/25	20250064	7
32	הנרקיס 8, בית שמש	דוד ישראל מלכה		8	5219	00/00/00	20250177	8
34	לנר דן 3, בית שמש	אליהו ברוך וינברג	68	28	5239	09/11/25	20250247	9
36	לנר דן 3, בית שמש	לילך עדה אטיאס	68	28	5239	00/00/00	20250260	10
38	הרב הרצוג 37, בית שמש	נח נוסבוים	363	23	5151	18/02/24	20240065	11
40	יחזקאל הנביא 2, בית שמש	יחיאל נאור	215	9	34356	24/02/25	20240692	12
42	רב חלקיה בר טובי 33, בית שמש	רחל הורביץ	1065	77	34579	15/01/25	20240669	13
43	רב חלקיה בר טובי 31, בית שמש	דוד בוסקילה	1066	78	34579	18/02/25	20240584	14
45	רב כהנא 820, בית שמש	ישראל הורוביץ	820	395	34281	00/00/00	20240591	15
47	אנה פרנק 7, בית שמש	שפר דניאל סטיפן	398	7	34574	24/12/24	20240625	16
49	שד' האמוראים 15, בית שמש	מוסדות יד רפאל (ע"ר)	40	41	34583	00/00/00	20250390	17
50	בית ישראל 3, בית שמש	אהרן ראטה	14	12	5379	21/05/25	20250169	18

מבקש:

* מאיר גולדמן

נהר הירדן 21/16 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000429836

כתובת הבניין: נהר הירדן 21, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5152 חלקה: 20 מגרש: 357 יעוד: מגורים ג-1

תכנית: 102-0647271, מ/853/א, מ/במ/853

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

73.67

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיזית במפלס +8.70 ע"פ תב"ע

הבקשה כוללת הקלה:

בניה שלא בעמודה צומחת

קבלת החלטה - לאחר דיון בהתנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00	בית משותף	73.67							
	1.00	מרפסת פתוחה								8.20
			73.67							
		סה"כ:	73.67							0.00% : %בניה

* יונה ואילנה לאבל

הערות בדיקה(מ.פ.):

בקשה לתוספת שטח עיקרי ומרפסת במפלס +8.70

הבקשה כוללת עמודים הפונים לכיוון הוואדי

העמודים יורדים למרפסת השכן, חתימת השכן מצורפת בארכיב

לא תוכננו מרפסות צל היות והתב"ע מציעה מרפסות לכל הדירות

הבקשה תואמת תב"ע 102-0647271 פרט להקלה

מבוקשת הקלה לבניה שלא בעמודה צומחת

בוצע פרסום כנדרש,

התקבלה התנגדות ע"ש יונה ואילנה לאבל בעלי דירה בבנין זה מתנגדים לכל תוספת בניה מעל כל שטח הדירה והחצר שלהם.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

המלצת המהנדס:

ההחלטה תתקבל לאחר דיון בהתנגדות ובבקשה.

מהלך הדיון

מר' שמעון גולדברג לא השתתף בדיון זה, מ"מ יו"ר הועדה מר' חנוך דרנגר.

יהודה חזן: המתנגדת הוזמנה אך לא הגיעה.

בקשה אתמול לדחות את הישיבה כדי להגיע עם עו"ד אך הוסבר שמדובר בבקשה ישנהמ-2024 שלא ניתן לדחות.

מקריא את ההתנגדות.

יהודה גולדמן : ההרחבה נתמכת בעמודים שיורדים למרפסת גג של שכר שנתן את הסכמתו, לא יורדים לחצר המתנגדת. ההרחבה אינה מקרה את חצר המתנגדת כמעט בכלל, למעט שטח זניח שגם הוא תואם לנספח הבינוי בתב"ע המאושרת.

ה ח ל ט ה :

הועדה שוכנעה כי עיקר הבניה היא בהתאם לתכנית המאושרת ולנספח הבינוי וכי אין בבינוי המבוקש פגיעה במתנגדת.
על כן דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה.
תנאי להיתר יהיה בנוסף אישור מהנדס קונסטרוקטור לביסוס התוספת.
ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:
אישור מהנדס על אי פגיעה בקונסטרוקציית הבניין, וביסוס התוספת.
השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים, הבקשה תובא לדיון נוסף.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

מבקש:

• רוטשטיין נדל"ן בע"מ

הסיבים 49 פתח תקווה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000418135

שכונה: רמת אברהם (שכ' B גולובן)

כתובת הבניין: הרב גרוסמן ישראל 3/3, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5708 חלקה: 6 מגרש: 3 יעוד: מרכז רובעי

תכנית: בש/167, מי/במ/841

שימוש עיקרי תיאור בקשה שטח עיקרי שטח שירות
מסחר בניה חדשה 3128.72 7761.13

מהות הבקשה

הקמת מתחם מסחרי, 2 קומות חניון מקורה לשימוש מסחר ומגורים,

אזור תפעולי, שטחים טכניים וחדרי שנאים. (שלב ג' מגרש 3)

(קיימת בקשה 20240465 להיתר נפרד-הקמת 5 מבני מגורים מעל לקומות חניון ומסחר)

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה לחיפוי המבנים או חלקם וכן מסגרות לחלונות או חלקם וכן קירות פיתוח או חלקם, בטיח,

אבן מלאכותית, אבן מוחלקת, HPL, אלומיניום וכיו"ב.

הקלה להקמת מדרגות כבשים וגזוזטראות מעבר לקו בניין.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00-	שטחים - רישוי זמין	3128.72		7761.13					20.75
			3128.72		7761.13					20.75
סה"כ:			3128.72		7761.13		%בניה: 0.00%			20.75

הערות בדיקה (ר.ב.)

מבוקשת בקשה עבור הקמת מתחם מסחרי במגרש 3 מערב (שלב ג') הכוללת 2 קומות מסחר ובצמידות אליהן 2 קומות

החניון המקורות לשימוש מסחר ומגורים.

קומה אחת מקומות החניון כוללת חיבור לחניון קיים בשלב ב',

קומת החניון פתוח במפלס הקרקע כוללת חיבור רחוב למסחר קיים בשלב ב',

קיימים אזור תפעולי, שטחים טכניים וחדרי שנאים.

הבקשה תואמת תכניות בש/167, מי/במ/841.

הבקשה כוללת הקלה:

הקלה לחיפוי המבנים או חלקם וכן מסגרות לחלונות או חלקם וכן קירות פיתוח או חלקם, בטיח,

אבן מלאכותית, אבן מוחלקת, HPL, אלומיניום וכיו"ב.

הקלה להקמת מדרגות כבשים וגזוזטראות מעבר לקו בניין

פורסמה ההקלה, ולא התקבלו התנגדויות.**תנאים להיתר:**

1. אישור מתכנן גפ"מ

2. אישור חברת השמל.

3. אישור מחלקת תנועה

4. אישור מחלקת שפ"ע

5. ביצוע כל הנדרש ע"פ הסכם פיתוח

6. אישור מכון בקרה.

המלצת המהנדס:
ניתן לאשר בוועדת המשנה

ה ח ל ט ה :
ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:
תנאים להיתר:
1. אישור מתכנן גפ"מ
2. ביצוע כל הנדרש ע"פ הסכם פיתוח.
3. אישור מכון בקרה.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה (בקרת תכן ע"י מכון בקרה)
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל - ע"ג תכנית.
- * חו"ד / אישור משרד הבריאות.
- * לציין חדר שנאים ע"ג התכנית - אישור חברת החשמל.
- * אישור מחלקת תברואה ע"ג תכנית פיתוח שטח - חתומה ע"י מ. מחלקת ש.פ.ע.
- * תכנית תנועה הכוללת הסדרי תנועה וחניה חתומה ע"י יועץ תנועה מורשה (מ.תנועה בהנדסה).
- * חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה "שורק". (למניעת מטרדים סביבתיים).

מבקש:

• רוטשטיין נדל"ן בע"מ

הסיבים 49 פתח תקווה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000420766

שכונה: רמת אברהם (שכ' B גולובן)

כתובת הבניין: הרב גרוסמן ישראל 3/3, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5708 חלקה: 6 מגרש: 3 יעוד: מרכז רובעי

תכנית: בש/167, מי/במ/841

שימוש עיקרי תיאור בקשה

בית משותף עם חזית מסחרית

שטח עיקרי שטח שירות יח"ד
בניה חדשה 16682.00 6285.54 154

מהות הבקשה

בקשה להקמת 5 מבני מגורים מעל לקומות חניון ומסחר, הכוללים 154 יח"ד (שלב ג' מגרש 3)

מבנה מס' 20 בן 12 קומות מגורים ויציאה לגג, מבנה מס' 21 בן 11 קומות מגורים ויציאה לגג,

מבנה מס' 24-22 בן 10 קומות למגורים ויציאה לגג.

(בקומת החניון והמסחר קיימת בקשה להיתר נפרדת 20240458)

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה לשימוש בקומת מסד ובקומת חלל רעפים כקומות מגורים.

הקלה לתוספת 3 קומות

הקלה לחריגה מקו בניין קדמי/אחורי עד 40% עבור מרפסות.

הקלה לבניית מחסנים דירתיים בקומות המגורים.

הקלה לחיפוי המבנים או חלקם קירות פיתוח או חלקם מסגרות חלונות או חלקם בטיח, אבן מלאכותית, אבן

מוחלקת, אלומיניום HPL וכיו"ב.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00-	שטחים - רישוי זמין	254.65		390.55		154			
	1.00	שטחים - רישוי זמין	16427.35		5894.99					
			16682.00		6285.54		154			
סה"כ:			16682.00		6285.54		%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה (ר.ב.)

קיימת בקשה בנפרד 20240458 שהוגשה בבקשה נפרדת להקמת קומה מסחרית, חדר טרפו, חניונים לשימוש מבני המגורים ופיתוח

שטח בקומת הקרקע בכניסה למתחם מגורים.

מבוקשת בקשה עבור הקמת הקמת 5 מבני מגורים מעל לקומות חניון ומסחר, במגרש 3 – מערב, שלב ג', הכוללים 154 יח"ד.

מבנה מס' 20 כולל 12 קומות למגורים כולל קומות המינוס וקומת יציאה לגג.

מבנה מס' 21 כולל 11 קומות למגורים כולל קומת המינוס וקומת יציאה לגג.

מבנים 22-24 כוללים 10 קומות למגורים ויציאה לגג.

5 קומות מכוח תכנית מי/במ/841 סעיף 15

+קומת מסד +קומת חלל גג רעפים (בהתאם להקלות המפורטות מטה)

+3 קומות מכוח תכנית בש/167 סעיף 18

הבקשה כוללת ניווד זכויות ממגרש 203 למגרש 3 שלב ג' (בקשה זו) סה"כ הניוד: 11452 מ"ר.

הניוד הוא ע"פ תכנית בש/167 סעיף 15.

להלן טבלה מסכמת:

05.08.25		שטחים רוטשטיין מגרש 3			שלב
שירות	עיקרי מסחר	עיקרי מגורים	מס' בקשה	מבנה	
5,892		15,128	20210057	1-4	א'
4,889	1,636	7,658	20210066	5-7	
3,619		8,951	20230234	8-10	ב'
3,746		8,188	20230235	11-13	
7,668		21,688	20230236	14-19	
15,229	2,277		20230173	מסחר	
-355		355	20240315	ש. חורג	
6,322		16,682	20240456	20-24	ג'
7,758	3,129		20240458	מסחר	
54,766	7,041	78,650		ס"ה	ס"ה
70,000	8,000	66,240	ס"ה מותר		
54,766	7,041	78,650	ס"ה ניצול		
15,234	959	-12,410	ס"ה יתרה		
	-11,452		יתרה לאחר קיזוז		
	11,452		ניוד ממגרש 203 ע"פ טבלת הקפאות מאושרת		
	0		יתרת שטח עיקרי		

הבקשה תואמת תכניות מי/במ/841, בש/167.

התב"ע החלה קובעת 400 יח"ד, הפרוגרמה הוסיפה עוד 350 יח"ד. שלב א' במגרש 3 (התקבלו היתרים) כולל 217 יח"ד סה"כ שהינן מכח התב"ע. שלב ב' במגרש 3 (התקבלו היתרים) כולל 361 יח"ד סה"כ: 183 - יח"ד מתוך שלב ב' הינן מכוח התב"ע. 178 - יח"ד מתוך שלב ב' הינן מכוח הפרוגרמה. שלב ג' במגרש 3 (מבוקש בבקשה זו) כולל 154 יח"ד סה"כ שהינן מכוח הפרוגרמה

נותרו לניצול 18 יח"ד מכוח הפרוגרמה

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה לשימוש בקומת "מסד" ובקומת "חלל רעפים" כקומות מגורים ובס"ה 10 קומות למגורים. הקלה לתוספת עד 3 קומות קומות מעבר ל-8 הקומות הנ"ל: 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת, ו-9 קומות מעל קומת הקרקע (ובס"ה 10 מעל לכניסה הקובעת) ומעליהן יציאה לגג. הקלה להבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין קדמי/אחורי. הקלה לבניית מחסנים דירתיים בקומות ובדירות המגורים. הקלה לחיפוי המבנים או חלקם וכן מסגרות לחלונות או חלקם וכן קירות פיתוח או חלקם, בטיח, אבן מלאכותית, אבן מוחלקת, HPL, אלומיניום וכיו"ב.

פורסמו ההקלות ולא התקבלו התנגדויות

תנאים להיתר:

תיקון התכנית ע"פ הערות בוחנת והערות נוספות ככל שידרשו. תשלום למשרד השיכון עפ הסכם הפשרה אישור מחלקת תנועה אישור חברת השמל - חדר טרפו/מיתוג השלמת- "תנאים למתן היתר" כפי הנדרש בתב"ע מתן היתר בניה למבנ"צ בגודל 1005 מ"ר לכל הפחות- סוג המבנה והשימוש- לאישור מהנדס העיר. ביצוע תשלומים ומתן ערבות וקיום כל תנאי הסכם הפיתוח הרלוונטים להיתר. אישור מכון בקרה.

תנאי לאכלוס:

פיתוח כל הנדרש ע"פ הסכם הפיתוח
ביצוע הקמת מבנ"צ כפי שפורט בתנאים להיתר

לדיון בוועדה: קיימים מחסנים שתוכננו בתוך דירות המגורים

המלצת המהנדס:

לדיון בוועדת המשנה

ה ח ל ט ה :

ל א ש ר - הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאים להיתר:

תיקון התכנית ע"פ הערות בוחנת והערות נוספות ככל שידרשו.

תשלום למשרד השיכון ע"פ הסכם הפשרה.

אישור חברת חשמל - חדר טרפו/מיתוג

השלמת - "תנאים למתן היתר" כפי הנדרש בתב"ע

מתן היתר בניה למבנ"צ בגודל 1005 מ"ר לכל הפחות - סוג המבנה והשימוש - לאישור מהנדס העיר ויו"ר הוועדה.

ביצוע תשלומים ומתן ערבות וקיום כל תנאי הסכם הפיתוח הרלוונטים להיתר.
אישור מכון בקרה.

תנאי לאכלוס:

פיתוח כל הנדרש ע"פ הסכם הפיתוח

ביצוע הקמת מבנ"צ כפי שפורט בתנאים להיתר

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה (בקרת תכנ ע"י מכון בקרה)

* הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים וביוב "מי שמש"

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה

* אישור רשות מקרקעי ישראל - ע"ג תכנית.

* אישור מחלקת תברואה ע"ג תכנית פיתוח שטח - חתומה ע"י מ.מחלקת ש.פ.ע.

* תכנית תנועה הכוללת הסדרי תנועה וחניה חתומה ע"י יועץ תנועה מורשה (מ.תנועה בהנדסה).

* חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה "שורק". (למניעת מטרדים סביבתיים).

ה ח ל ט ה :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר:

הסכמות בעלי זכות במקרקעין

אישור מתכנן גפ"מ

אישור פקיד היערוות

אישור/הסכם מול המחלקה המשפטית, ועמידה בכל הוראות ההסכם.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל - ע"ג תכנית.
- * אישור הג"א.
- * חו"ד / אישור משרד שירותי כבאות (מחוז י-ם : טל : 5696000/7)
- * אישור מחלקת תברואה ע"ג תכנית פיתוח שטח - חתומה ע"י מ.מחלקת ש.פ.ע.
- * תכנית תנועה הכוללת הסדרי תנועה וחניה חתומה ע"י יועץ תנועה מורשה (מ.תנועה בהנדסה).
- * חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה "שורק". (למניעת מטרדים סביבתיים).
- * לציין חדר שנאים ע"ג התכנית - אישור חברת החשמל.

מבקש:**רינה וחנן כבירי**

הנורית 28 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000288023

כתובת הבניין: הנורית 28/1, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5220 חלקה: 47 מגרש: 63 יעוד: מגורים 2

תכנית: ת/30א/5/32

שכונה: גבעת שרת

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	תוספת שטח	94.28	43.49

מהות הבקשה

הכשרת מצב קיים לתוספת שטח עיקרי למגורים במפלס 0.00 + + הוספת קומה במפלס -2.48 הכוללת מחסן וחניה תוספת מרפסת מקורה במפלס +2.88 מבוקש שימוש חורג ממגורים למשרד למשך 3 שנים.

הבקשה כוללת הקלות ושימוש חורג:

שימוש חורג ממגורים למשרד למשך 3 שנים - בקומת העמודים.
הקלה מקו בניין אחורי 30% ללא פתחים
תוספת 6% משטח המגרש
תוספת 2.5% משטח המגרש
תוספת קומה
ניוד שטח עיקרי בין הקומות
שינוי מהוראות התב"ע לענין חומרי גמר

תת חלקה	מפלס קומה/	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	בית דו-משפחתי		94.28		43.49					
				94.28		43.49					
		סה"כ:		94.28		43.49		%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה:**דו"ח מפקח לפני ועדה (אברהם ש)**

מס' בקשה: 20230344 תאריך בדיקה: 17/07/2023

מצב נתון בשטח: טרם החלה הבניה.

אין מעבר לתוספת, החזיתות לא תואמות

בקומת מרתף קיימים שירותים שלא מסומנים בבקשה

הערות בדיקה (מ.כ.):

הריסת בניה קלה ובניה קונבונציונלית, תוספת שטח עיקרי למגורים במפלס 0.00 + + הוספת קומה במפלס -2.48 הכוללת מחסן וחניה תוספת קירוי למרפסת קיימת במפלס +2.88, תוספת פרגולה. מבוקש שימוש חורג ממגורים למשרד למשך 3 שנים. זכויות הבניה לפי תכנית מס' ת/30א/5/32 ובתוספת שטח של 6% משטח המגרש + 2.5% הקלה בגין תוספת קומה

מבוקשות הקלות ושימוש חורג - נעשה פרסום כנדרש, לא התקבלו התנגדויות.**תנאי להיתר:**

תיקון הערות הצוות המקצועי.

בהתאם לדוח פיקוח: הבקשה הוסדרה בהתאם לקיים בשטח.

הבקשה כוללת הריסות לחריגות מעבר לגבול וקו הבניין.

אישור תחילת עבודות יינתן ב-2 שלבים:

1. הריסה.
2. לאחר אישור מפקח על ההריסה יינתן אישור מלא.

המלצת המהנדס:

לאשר הבקשה בוועדת משנה.

ה ח ל ט ה :

- לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:
- תנאי לאישור תחילת עבודות יינתן ב-2 שלבים:
1. הריסה.
 2. לאחר אישור מפקח על ההריסה יינתן אישור מלא.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטלים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: אגרות והיטלים
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

מבקש:**♦ דרסו גטהון**

הנורית 12 א' בית שמש מיקוד: 9951312

♦ טהון גטהון

הנורית 12 א' בית שמש מיקוד: 9951312

עורך בקשה משני- תחום בטיחות אש:**♦ משה קנו**

49 מיקוד: 9083600

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000403303

כתובת הבניין: הנורית 12, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5220 חלקה: 61 מגרש: 71 יעוד: מגורים 2

תכנית: ת/30א/5/32

שכונה: גבעת שרת

<u>שטח שירות</u>	<u>שטח עיקרי</u>
168.18	2.58

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תיאור בקשה</u>
מגורים	תוספת שטח

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת שטח עיקרי לבית קיים במפלסים 0.00 +3.10, תוספת קומת עמודים, חניות,

תוספת 5% משטח המגרש עבור מעלית לנגישות.

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בקו בנין צידי 10%

בנית מעלון מעבר לקו בנין

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
75.62			168.18		2.58		שטחים - רישוי זמין	1.00-	
75.62			168.18		2.58				
75.62		0.00%	168.18	%בניה:	2.58		סה"כ:		

הערות בדיקה: (מ.כ.)

התבע החלה ת/30א/5/32

מבוקש תוספת שטח עיקרי לבית קיים במפלסים 0.00 +3.10, תוספת קומת עמודים, חניות, תוספת 5% משטח המגרש עבור מעלית לנגישות, הריסת קומת הגג הקיימת.

הבקשה כוללת הקלה – 10% הקלה בקו בנין צידי עם פתחים, ומעלית מעבר לקו בנין.

ההקלות פורסמו כנדרש ולא התקבלו התנגדויות

הבקשה תואמת תב"ע פרט להקלות.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

תיקון הערות הצוות המקצועי.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בכפוף להתאמת קומת העמודים שתעמוד בהוראות לקומת עמודים.

ה ח ל ט ה :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר :

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים, הבקשה תובא לדיון נוסף.
תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות העריכה של הבוחנת והצוות המקצועי.

ת. השלמה

28/10/2025
28/10/2025
28/10/2025

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים וביוב "מי שמש"

מבקש:**♦ אורלי מוחבר**

בן גוריון פולה 6/11 בית שמש

♦ אילן מוחבר

בן גוריון פולה 6/11 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000460234

כתובת הבניין: בן גוריון פולה 6, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5240 חלקה: 3 מגרש: 6 יעוד: מגורים ג

תכנית: בש/78/ב

שכונה: נוה ספיר

<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
61.86	27.80

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תיאור בקשה</u>
מגורים	תוספת קומה

מהות הבקשה

תוספת קומה ושטח עיקרי במפלס +7.10, מחסן, ח. מחוזק במפלס +2.90.

הבקשה כוללת הקלה:

תוספת קומה

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00	שטחים - רישוי זמין	61.86		27.80					33.56
			61.86		27.80					33.56
סה"כ:			61.86		27.80			0.00% : %בניה:		33.56

הערות בדיקה:**הערות בדיקה: (מ.כ.)**

קיימת תביעה בש/78/ב

דירה מס' 11 מבוקש תוספת מחסן, ח.מחוזק במפלס +2.90, תוספת קומה ותוספת שטח במפלס +7.10, הכולל יציאה למרפסת גג.

התבקשה הקלה לתוספת קומה ולשינוי מנספח בינוי.

ההקלות פורסמו כנדרש ולא התקבלו התנגדויות.

השטח המבוקש הינו על שטח משותף, הוצגו 66% חתימות

הבקשה תואמת תביעה פרט להקלות.

ע"פ חו"ד היועמש הנמצאת בארכיב, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להקלה שפורסמה.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

תיקון הערות הצוות המקצועי

המלצת המהנדס:

קיימת חוות דעת יועמ"ש לנושא תכנית בש/ 78 לפי בדיקת הצוות המקצועי הבקשה עומדת בתנאים של חוות הדעת.

ניתן לאשר בוועדת משנה

ה ח ל ט ה :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר :

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים, הבקשה תובא לדיון נוסף.

תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות העריכה של הבוחנת והצוות המקצועי.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

מבקש:

* דוד ישראל מלכה

הנרקיס 8/32 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000481298

כתובת הבניין: הנרקיס 8, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5219 חלקה: 8 יעוד: מגורים 4 קומות

תכנית: תרש"צ/5/32/12, ת/5/32/ד30, ת/5/32/א30

שימוש עיקרי**תיאור בקשה**

מגורים תוספת בניה - רישוי זמין

שכונה: גבעת שרת

שטח שירות

9.00

מהות הבקשה

תוספת שטח עיקרי הכולל חלל כפול וחדר מחוזק במפלס +11.60

ומרפסות במפלס +8.70

הבקשה כוללת הקלות:

תוספת שטח - 6% ו-2.5%

והקלה לתוספת קומה.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
54.15				9.00				ממ"ד	0.00	
54.15				9.00						
54.15		0.00% : %בניה		9.00				סה"כ:		

הערות בדיקה:**הערות בדיקה: (מ.ב.)**

תב"ע חלה: 5/32/א30/

מבוקש תוספת שטח עיקרי הכולל חלל כפול וחדר מחוזק במפלס +11.60

מבוקשות בנוסף מרפסות במפלס +8.70 מרפסת מכח התקנות על עמודים ומרפסת זיזית מכח הוראת מעבר

הוצגה תוכנית צל למרפסות

קיים וויתור זכויות משכן בסך של 6.48 מ"ר, מצורף בארכיב.

הבקשה כוללת הקלות לתוספת שטח - 6% ו-2.5%

והקלה לתוספת קומה.

פורסמו ההקלות ולא התקבלו התנגדויות

קיימת תבע 102-1372283 להתחדשות עירונית בסטטוס הפקדה להתנגדויות מתאריך 25.08.2025

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

אישור מהנדס הבניה אינה פוגעת ביציבות המבנה

רישום הערת אזהרה בדבר וויתור זכויות מתת חלקה 22 לטובת תת חלקה 31

המלצת המהנדס:

לדיון בוועדת משנה.

החלטה:

המגרש בתחום תכנית 102-01372283 אשר הופקדה על ידי הועדה המחוזית, והבינוי

המבוקש בבקשה זו אינו בהתאם לה.

בהתאם מחליטים לאשר רק את הבקשה לתוספת חדר ממוגן בשטח המינמאלי הנדרש ע"י

פקע"ר על הגג וגישה ובכפוף לאישור קונסטרוקטור.

יש לעדכן את התכנית בהתאם, ובכפוף לאישורים הנדרשים:

תנאי להיתר:

חישובי יציבות + הצהרת מתכנן השלד על אי פגיעה ביציבות המבנה.

מס' דף: 31
ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

מבקש:

* אליהו ברוך וינברג

לנר דן 3/3 בית שמש

* דבורה וינברג

לנר דן 3/3 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000502568

כתובת הבניין: לנר דן 3, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5239 חלקה: 28 מגרש: 68 יעוד: מגורים ג

תכנית: ב/78/ב

שכונה: נוה ספיר

שטח עיקרי	שטח שירות
10.68	35.13

שימוש עיקרי	תיאור בקשה
מגורים	תוספת בניה - רישוי זמין

מהות הבקשה

תוספת קומה, שטח עיקרי ושרות, חדר מחוזה.

מרפסת מכח הוראת מעבר ומרפסת גג במפלס +2.80, +5.60, +8.40.

שיקום קירות וגג רעפים אחרי שריפה.

הבקשה כוללת הקלה:

תוספת קומה.

שינוי מנספח בינוי.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מרפסת זיזית פתוחה		15.46						
	1.00	שטחים - רישוי זמין	10.68		35.13				9.91	
			10.68	15.46	35.13				9.91	
סה"כ:			26.14		35.13		%בניה: 0.00%	9.91		

הערות בדיקה:**הערות בדיקה: (מ.כ.)**

קיימת תב"ע ב/78/ב

מבוקש תוספת שטח עיקרי, מחסן, חדר מחוזה, ומרפסת מכח הוראת מעבר ומרפסת גג במפלסים +2.80, +5.60, +8.40 הוצגה תוכנית צל, הבקשה כוללת הגבהת גג רעפים.

שיקום מבנה קיים בהיתר לאחר שריפה ע"פ חוות דעת המהנדס (מצורפת בארכיב)

הבקשה כוללת הקלות: שינוי מנספח בינוי ותוספת קומה

ההקלות פורסמו כנדרש ולא התקבלו התנגדויות

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

תיקון הערות הצוות המקצועי.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה

החלטה:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים,

הבקשה תובא לדיון נוסף.

תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות העריכה של הבוחנת והצוות המקצועי.

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה

* חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס

* הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)

- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

סעיף: 10 פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 04/11/2025 מספר בקשה: 20250260 תיק בניין: 23500030
--

מבקש:

♦ לילך עדה אטיאס

לנר דן 3/2 בית שמש

♦ נסים אטיאס

לנר דן 3/2 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000505040

כתובת הבניין: לנר דן 3, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5239 חלקה: 28 מגרש: 68 יעוד: מגורים ג

תכנית: בש/78/ב, בש/78/א, בש/78/ג, ת/46/32/5

שכונה: נוה ספיר

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

שטח שירות

מגורים

תוספת בניה - רישוי זמין

10.54

מהות הבקשה

תוספת מדרגות, מחסן, ומרפסת במפלסים 2.90 - ו-0.00 +/- מכח הוראת מעבר

ושיקום קירות לאחר שריפה.

הבקשה כוללת הקלה:

שינוי מנספח בינוי.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00	בית משותף	10.32		10.54					
	0.00	מרפסת זיזית פתוחה	9.94							
			20.26		10.54					
סה"כ:			20.26		10.54					0.00% : %בניה

הערות בדיקה: (מ.כ.)

קיימת תבע בש/78/ב

תוספת מדרגות, מחסן ומרפסת מכח הוראת מעבר במפלסים 0.00 ו-2.90 +

הוצגה תוכנית צל למרפסת

שיקום מבנה קיים בהיתר לאחר שריפה ע"פ חוות דעת המהנדס (מצורפת בארכיב)

הבקשה כוללת הקלה לשינוי מנספח בינוי.

ההקלה פורסמה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

תיקון הערות הצוות המקצועי.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה

החלטה:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים,

הבקשה תובא לדיון נוסף.

תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות העריכה של הבוחנת והצוות המקצועי.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה (2)27
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטלים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: אגרות והיטלים
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

מבקש:**נח נוסבוים**

הרב הרצוג 37 דירה 5 בית שמש

מרדכי חנוך ארנריך

הרב הרצוג 37 דירה 1 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000331295

כתובת הבניין: הרב הרצוג 37, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5151 חלקה: 23 מגרש: 363 יעוד: מגורים ג-1

תכנית: 102-0749184, מי/853/א, מי/במ/853

שימוש עיקרי**תיאור בקשה**

תוספת בניה - רישוי זמין

מגורים

שטח עיקרי

88.54

שטח שירות

35.97

שכונה: רמב"ש ב' - רמת התנאים**מהות הבקשה**

תוספת שטח עיקרי ושירות ומרפסת במפלסים -2.90 -+0.00 +2.90

הבקשה כוללת הקלה:

ניוד שטחים עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			24	35.97	843.78	88.54	1932.74	שטחים - רישוי זמין	1.00	
			24	35.97	843.78	88.54	1932.74			
		0.00% : %בניה		879.75		2021.28		סה"כ:		

הערות בדיקה:**התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר**

מספר בקשה:

20240065

תאריך בדיקה: 28/3/2024

המצב בשטח: טרם בוצע הבניה

הערות בדיקה: (מ.כ.)

תוספת שטח עיקרי ומחסן במפלסים -2.90 +0.00 +2.90

עפ"י תב"ע: 102-0749184, מי/במ/853

קיים נספח בינוי, אך הוא מנחה בלבד

המחסן המבוקש עם כניסה מתוך הדירה עפ"י תבע מי.במ.853 סעיף 15ב

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג'. המיועד לבניית בתי מגורים בני 4-5 קומות וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. על אזור זה חלה ההוראה המפורטת בסעיף 14.א לעיל.

ב. מספר הקומות, מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה יהיו על פי הטבלה של אזור מגורים ג'.
במנין שטחי הבניה העקריים נכללים כל השטחים שבחחום מעטפת הבניינים לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי שירות: חדר מדרגות קומתי 25 מ"ר, מקלט או מרחב מוגן דירתי/קומתי מינימלי על פי התקן ושטחי חניות מקורות.
תותר תוספת של 20 מ"ר ללובי כניסה.
כל יחידת דיור תחוייב בהקמת מחסן בשטח מינימלי של 2 מ"ר ובשטח מקסימלי של 8 מ"ר כשטח שירות בקומת מסד או קומת מרתף אשר לא תעלה על גובה 2.2 מ'.

הכניסות למחסנים יהיו מחדרי המדרגות הפנימיים או מחניה מקורה או מתוך הדירות אשר בקומות הקרקע. לא תותר כניסה מחזית החיצונית או מחצרות הבתים.

מוצע שטח על עמודים לכוון הרחוב

מבוקש מדרגות יציאה ממפלס -2.90- לחצר במפלס 0.00 המוצמדת לדירה.

מבוקש תוספת מרפסת מכח הוראת מעבר במפלס +2.90

מבוקשת הקלה לניוד שטח ממפלס הקרקע למתחת לקרקע

פורסמה ההקלה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות.

המלצת המהנדס:

התכנון המוצע חורג מהנורמות והעיצוב המקובל מהרחוב ומציע יח"ד וחצר אנגלית עד גבול מגרש, לדעתי אין לאשר חצר אנגלית המוצעת וגם לא ניוד שטחים עיקרים כפי שמוצע, מוצע למבקש שיתקנו את הבקשה כך שהשטחים ינוצלו עפ"י נספח הבינוי.

המשך דיון מועדת משנה מס' 2025002 מתאריך 26/03/25 שבה הוחלט:

לא שר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

מאשרים את הבקשה רק עפ"י מה שקיים בנספח הבינוי.

הבקשה מובאת לדיון נוסף לבקשת המבקשים.

הבקשה שונה מנספח הבינוי המנחה, הורידו את החצר המבוקשת מהבקשה ומוצעת חצר אנגלית קטנה.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בועדת המשנה.

ה ח ל ט ה :

לא שר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

מבקש:**יחיאל נאור**

יחזקאל הנביא 2/8 בית שמש

עקיבא דיסקינד

יחזקאל הנביא 2/11 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000446745

כתובת הבניין: יחזקאל הנביא 2, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34356 חלקה: 9 מגרש: 215 יעוד: מגורים ב

תכנית: 102-1172352, ב/ש/מק/158/ד, ב/ש/158

שימוש עיקרי

מגורים תוספת בניה - רישוי זמין

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

110.85

שכונה: רמב"ש ג 1 - אבי-עזרי**מהות הבקשה**

תוספת מגורים ומרפסת במפלס +9.69, +12.75.

הבקשה כוללת הקלה:

בניה שלא בעמודה צומחת

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס קומה/	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
							12.30	ממ"ד	0.00	
						17.02		מרפסת זיזית פתוחה	0.00	
17.02			14		24.60	93.83	157.66	שטחים - רישוי זמין	1.00	
17.02			14		24.60	110.85	169.96			
17.02		0.00% :בניה		24.60		280.81		סה"כ:		

הערות בדיקה (ש.ב.):**הכשרת מצב קיים בדירה מס' 11**

קיימת תב"ע 102-1172352 המאפשרת תוספת שטחים ברחוב יחזקאל הנביא 2,4,6

הבקשה ברחוב יחזקאל הנביא 2 דירות מס 8, 11.

מבוקש בבקשה תוספת שטח עיקרי למגורים ומרפסות במפלסים +9.69, +12.75

מבוקש מרפסת ע"ג עמודים בגובה 2 קומות: קומה 1 לפי תב"ע, קומה 2 -בוקש הקלה לבניה שלא בעמודה צומחת.

המרפסות לפי נספח בינוי של התב"ע ולכן לא הוצגו מרפסות צל,

הבקשה תואמת תב"ע ותואם נספח בינוי.

הבקשה כוללת הקלה:

בניה שלא בעמודה צומחת.

פרסמו כנדרש ולא התקבלו התנגדויות**תנאי להיתר:**

דוח פיקוח תקין

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בועדת המשנה.

החלטה:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים,

הבקשה תובא לדין נוסף.

מס' דף: 38
ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- * אישור הג"א.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

מספר בקשה: 20240669 תיק בניין: 56300330
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2025008 בתאריך: 04/11/2025

סעיף: 13**מבקש:****• רחל הורביץ**

רב חלקיה בר טובי 33 דירה 18 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000441444

כתובת הבניין: רב חלקיה בר טובי 33, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34579 חלקה: 77 מגרש: 1065 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0082552

שימוש עיקרי**תיאור בקשה****שטח עיקרי**

מגורים

תוספת בניה - רישוי זמין

12.71

מהות הבקשה

תוספת חדר המוגדר כאופציה בהיתר הראשון בקומה ד

הבקשה כוללת הקלה:

בניה לפני המועד הקבוע בתב"ע.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	ממ"ד	18.00							
	1.00	שטחים - רישוי זמין	174.76	12.71	29.06	20				
			192.76	12.71	29.06	20				
סה"כ:			205.47		29.06			0.00%		

הערות בדיקה:**הערות בדיקה(ש.ב.):**

בקשה לתוספת חדר אופציה ע"פ התב"ע המקורית במפלסים +12.41
הבקשה תואמת תב"ע 102-0082552 פרט להקלה
מבוקשת הקלה לבניה טרם המועד הקבוע בתב"ע
בוצע פרסום לא התקבלו התנגדויות

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

תיקון הערות הדרג המקצועי

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בועדת משנה

החלטה:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים,
הבקשה תובא לדיון נוסף.

תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות העריכה של הבוחנת והצוות המקצועי.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטלים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: אגרות והיטלים
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

מבקש:**ישראל הורוביץ**

רבי צדקה יהודה 6 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000430946

כתובת הבניין: רב כהנא 820, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34281 חלקה: 395 מגרש: 820 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0073593

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שטח עיקרי

9.83

שכונה: רמב"ש 3ד - שפע חיים

מהות הבקשה

תוספת אופציה חדר עתידי דירה 10 קומה 1 מפלס +3.32 ותוספת מרפסת זיז.

הבקשה כוללת הקלה:

הקלה למימוש האופציה טרם המועד הקבוע בתב"ע

הקלה לבניה שלא בעמודה צומחת

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס / קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
						9.83		שטחים - רישוי זמין	1.00	
						9.83				
		%בניה: 0.00%				9.83		סה"כ:		

הערות בדיקה מרים.מ:

קיימת תב"ע 102-0073593.

מבוקשת תוספת אופציה חדר עתידי ע"פ היתר מקורי, ומרפסת זיזית ע"פ התקנות במפלס +3.32 קומה 1 דירה 10.

הבקשה כוללת תכנית צל.

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה על מימוש אופציה לפני המועד הקבוע בתב"ע.

הקלה על בניה שלא באגפים שלמים.

התפרסמו ההקלות ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

תיקון הערות הצוות המקצועי.

דוח פיקוח.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת המשנה.

החלטה:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים,

הבקשה תובא לדיון נוסף.

תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות העריכה של הבוחנת והצוות המקצועי.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטלים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: אגרות והיטלים
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

מבקש:**שפר דניאל סטיפן**

- ◆ נחל מאור 12/1 בית שמש
- ◆ אסתר טריבץ
- ◆ נריה הנביא 18/3 בית שמש
- ◆ חיים ברוך שפר
- ◆ נחל מאור 12/1 בית שמש
- ◆ טריבץ שאול
- ◆ נתיב מאיר 18 דירה 3 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000430784

כתובת הבניין: אנה פרנק 7, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34574 חלקה: 7 מגרש: 398 יעוד: מגורים ב'

תכנית: 102-0055277, 200/בש

שטח עיקרי

95.44

תיאור בקשה

תוספת בניה - רישוי זמין

שימוש עיקרי

מגורים

שכונה: רמב"ש ה-1 - נווה שמיר**מהות הבקשה**

סגירת מרפסות לחדר אופציה עתידית ותוספת מרפסות זיזיות במפלסים +15.00, +12.00.

דירות מס 17, 20, 21

הבקשה כוללת הקלות:

מימוש האופציה טרם המועד הקובע בתב"ע.

בניה שלא בהינף אחד.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
						9.00	ממ"ד	0.00	
						25.57	מרפסת פתוחה ומקורה	0.00	
7.84			26	27.00	69.87	213.72	שטחים - רישוי זמין	1.00	
7.84			26	27.00	95.44	222.72			
7.84			0.00%	27.00	318.16		סה"כ:		

הערות בדיקה (נ.מ.):

קיימת תב"ע 102-0055277 המאפשרת בניית חדר רביעי כאופציה עתידית.

מבוקש בבקשה תוספת חדר רביעי כמימוש האופציה עתידית ותוספת מרפסות זיזיות.

לא נדרשת תכנית צל- המרפסות תואמות למרפסות עתידיות בהיתר המקורי.

במפלסים +15.00, +12.00. דירות מס 17, 20, 21

פורסמו הקלות למימוש האופציה טרם המועד הקובע בתב"ע ובניה שלא בהינף אחד ולא התקבלו התנגדויות.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין

המלצת המהנדס:

לדיון בוועדת משנה.

ה ח ל ט ה :

ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :

תנאי להיתר :

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים, הבקשה תובא לדיון נוסף.

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
- * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטלים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : אגרות והיטלים
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק : היטל השבחה
- * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

מבקש:**מוסדות יד רפאל (ע"ר)**

שד' האמוראים 15 בית שמש

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000526989

כתובת הבניין: שד' האמוראים 15, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 34583 חלקה: 41 מגרש: 40 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 102-0074732

שכונה: רמב"ש 3ד - שפע חיים

שטח עיקרי
262.21תיאור בקשה
שימוש חורגשימוש עיקרי
בית משותף**מהות הבקשה**

שימוש חורג למשך 5 שנים - ממגורים למעון ב-2 דירות צמודות - עד 36 פעוטות לדירה.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מעון יום	262.21					
			262.21					
		סה"כ:	262.21		%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה: (מ.מ.)

קיים היתר לשינוי שימוש ממגורים למעון יום עד 36 פעוטות משרד החינוך מבקש לצורך הנפקת סמל למוסד- היתר לשימוש חורג. מבוקשת כעת בקשה לשימוש חורג ממגורים למעון יום עד 36 פעוטות.

המלצת המהנדס:

ניתן לאשר בוועדת משנה.

החלטה:

לאשר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה

* חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס

* הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)

* חו"ד / אישור יועץ בטיחות אש.

* חו"ד / אישור משרד הבריאות.

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: אגרות והיטלים

* תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטל השבחה

* הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

מבקש:**• אהרן ראטה**

בית ישראל 3/12 בית שמש

סוג בקשה: רישוי מקוצר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000488933

כתובת הבניין: בית ישראל 3, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5379 חלקה: 12 מגרש: 14 יעוד: מגורים 3 קומות

תכנית: בש/במ/90/א

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

הוספת מרפסת

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הכשרת מצב קיים לתוספת מרפסת זיזית שאינה מקורה ואינה מקרה במפלס +6.01

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		שטחים - רישוי זמין	1.00-	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	קיים	מבוקש	קיים
											13.19
											13.19
		סה"כ:						0.00% : %בניה		13.19	

הערות בדיקה:**הערות בדיקה (מ.מל)**

מבוקש הכשרת מצב קיים למרפסת זיזית שלא מקורה ולא מקורה ע"פ כוח התקנות במפלס +6.01, דירה 12. הבקשה כוללת תכנית צל. הבקשה תואמת תכנית בש/במ/90/א.

תנאי להיתר:

דוח פיקוח תקין ועדכני. תיקון הערות הצוות המקצועי

המלצת המהנדסת:

ניתן לאשר ברשות רישוי

התייחסות הפיקוח על הבניה לבקשה להיתר

מספר בקשה: 20250169_תאריך בדיקה: 2/5/2025

המצב בשטח: הבניה הסתיימה ותואמת לבקשה

אברהם שפילברג

מ ה ל ד ה ד י ו נ

מר' שמעון גולדברג לא השתתף בדיון זה, מ"מ יו"ר הועדה מר' חנוך דרנגר.

ה ח ל ט ה :

לא שר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים:

תנאי להיתר:

השלמת דו"ח פיקוח עדכני תקין, במידה וימצא שאין הדו"ח משקף מצב קיים,

הבקשה תובא לדיון נוסף.

תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות העריכה של הבוחנת והצוות המקצועי.

ת. השלמה

* עמידת הבקשה בהוראות תכנ הבנייה
 * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס
 * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 27(2)
 * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: אגרות והיטלים
 * הפקדת ערבות בנקאית (תקנה 70)

שונות : ועדת משנה 2025008 לתאריך 04/11/25

**1. הוספת שימושים במגרש המיועד למבנה ציבור - מגרש 403 – שכונת רמת אברהם
עפ"י הוראות התב"ע מי/במ/841 סעיף ה 18 .**

השימושים המותרים עפ"י התב"ע במגרש 403 שטח לשני מעונות יום-
הועדה המקומית רשאית להחליף שימושיים במגרשים אלו או לשלב שימושיים במגרש עפ"י דרישת הפרוגרמה באזור וע"כ
מבוקש הוספת שימושים לבית כנסת
החלטה : לאשר את השימוש המבוקש

**2. הוספת שימושים במגרש המיועד למבנה ציבור - מגרש 517 – שכונה ג
עפ"י הוראות התב"ע בש/160/א**

השימושים המותרים עפ"י התב"ע במגרש 517 שטח בית ספר יסודי
הועדה המקומית רשאית להחליף שימושיים במגרשים אלו או לשלב שימושיים במגרש לאחר איכלוס 80% משטח התכנית
מבוקש הוספת שימושים לבתי כנסת, בית ספר על יסודי וגני ילדים.
החלטה : לאשר את השימוש המבוקש

3. הפקעות:

אישור פרסום לפי פקודות המקרקעין לפי סעיפים 5 ו-7 לצורך הפקעה של שטחים המיועדים לציבור.
1. דרך לפי תכנית 102-0902627 בגוש 29755 חלק מחלקה 28
2. דרך לפי תכנית 102-0344853 בגוש 29755 חלקה 27
החלטה: לאשר את פרסום רשימת השטחים להפקעה.

מוזכיר הועדה

מהנדס הועדה

יו"ר הועדה המקומית